

Ref.: vS/35280

**RUILING
MANDELIGHEID MET BEHEERSREGELING
VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Heden, achttien oktober tweeduizend éénentwintig, verschenen voor mij, mr. Janine Vonk, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van het notarisambt van wijlen Mr. Theo Johannes van Solkema, notaris, kantoorhoudende te Harmelen, met plaats van vestiging de gemeente Woerden:

1.

mevrouw **Petronella Maria Julia 'S GRAEUWEN**,

hierna te noemen: partij A.1; en

2.

hierna te noemen: partij A.2; en

partijen A.1 en A.2 hierna tezamen ook te noemen: partij(en) A;

3. mevrouw Neeltje Wilhelmina de Kool-Nijgh, geboren te Leiden op zeventien juli negentienhonderd zevenenzestig, werkzaam ten kantore van Mr. Theo Johannes van Solkema, notaris gevestigd te Woerden, kantoorhoudende te 3481 XC Harmelen, Kloosterweg 6a, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Woerden**, met adres 3447 GR Woerden, Blekerijlaan 14, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50177214, en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend;

hierna te noemen: partij B.

De verschenen personen verklaarden het volgende.

I INLEIDING

Partijen A verklaren:

1. Partij A.1 is eigenaar van:

- a. ***het zomerhuis met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend***

- gemeente Harmelen sectie K nummer 410, groot circa zestien are en twintig centiare (16 a 20 ca) en nummer 411, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);*
- b. *het achterhuis van de woonboerderij met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 409, groot circa zesendertig are en zesenzeventig centiare (36 a 76 ca) en nummer 407, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);*
 - c. *een perceel ondergrond voor te bouwen berging gelegen achter voormeld zomerhuis te Harmelen aan de Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 412, groot circa zeventien centiare (17 ca);*
 - d. *het perceel bestemd tot oprit en parkeerruimte gelegen tussen en achter voormelde zomerhuis en woonboerderij te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, 8A en 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 408, groot circa vier are en zeventig centiare (4 a 70 ca);*

(voorheen tezamen bekend onder nummer 374);

aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend bij order nummer 6177240;

welke percelen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V., gevestigd te Rotterdam, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Utrecht, in register Hypotheken 4, op twintig februari negentienhonderd vierentachtig, in deel 4784 nummer 2 juncto een akte wijziging tenaamstelling, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare registers in Hypotheken 4 op vijftewintig augustus tweeduizend zestien in deel 68898 nummer 120;

hierna tezamen aan te duiden als: het **registergoed 1** en afzonderlijk als: het **registergoed 1.a, 1.b, 1.c en 1.d.**

2. Partij A.1 heeft het registergoed 1 tezamen met haar echtgenoot verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de overschrijving ten Hypotheekkantore te Utrecht op negentien oktober negentienhonderd achtenzeventig, in register Hypotheken 4, deel 3700 nummer 56, van een afschrift van de akte van transport, op zeventien oktober daarvoor verleden voor A.F. Bouten, destijds notaris te Harmelen. Op acht maart tweeduizend achttien is te Nieuwegein overleden de echtgenoot van partij A.1,

Blijkens een akte van erfrecht, opgemaakt door genoemde notaris Van Solkema op dertig mei tweeduizend achttien, heeft de overledene tot zijn enige erfgename achtergelaten zijn echtgenote, partij A.1, zodat zij bevoegd is daarover te beschikken.

3. Partij A.2 is eigenaar, ieder voor de onverdeelde helft, van:
 - a. *het voorhuis van de woonboerderij met erf en tuin plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 405, groot circa negen are en tweeënveertig centiare (9 a 42 ca);*

- b. **het perceel bestemd tot oprit gelegen tussen voormelde zomerhuis en woonboerderij te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, 8A en 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 406, groot circa achtenveertig centiare (48 ca);**

(voorheen tezamen bekend onder nummer 375);

aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend bij order nummer 6177240;

welk percelen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V., gevestigd te Rotterdam, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Utrecht, in register Hypotheken 4, op twintig februari negentienhonderd vierentachtig, in deel 4784 nummer 2 juncto een akte wijziging tenaamstelling, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare registers in Hypotheken 4 op vijftwintig augustus tweeduizend zestien in deel 68898 nummer 120;

hierna tezamen aan te duiden als: het **registergoed 2** en afzonderlijk als het **registergoed 2.a en 2.b.**

4. Partij A.2 heeft het registergoed 2 verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn/Nederland in register Hypotheken 4 op drie maart tweeduizend vijftien in deel 65804 nummer 100, van een afschrift van een akte van levering, op twee maart tweeduizend vijftien verleden de heer mr. J. Hagen, destijds notaris te Utrecht.
5. Partij B is – voor zover in overeenstemming met haar overheidstaak – bereid planologische medewerking te verlenen teneinde uitvoering van de door partij A.1 verzochte verbouw en gebruik van het zomerhuis als wooneenheid mogelijk te maken, waartegenover partijen A verplichtingen jegens de gemeente op zich nemen, welke als kwalitatieve verplichtingen zullen worden gevestigd.

Deze overeenkomst wordt nader uitgewerkt in de onderdelen II en III van deze akte.

II OVEREENKOMST TUSSEN PARTIJEN A EN B

Partijen hebben een overeenkomst gesloten, waarbij zij hun verplichtingen over en weer hebben uitgewerkt, maar welke overeenkomst nog niet schriftelijk tussen partijen is vastgelegd. Het bepaalde in deze akte geldt als schriftelijke vastlegging van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst luidt als volgt, waarbij partij A.1 wordt aangeduid als “s Graeuwen”, partij A.2 als “Staat-Captain” en partij B als “de gemeente”:

“Overwegende dat:

1. *Het kabinet de Nota Belvédère heeft vastgesteld in negentienhonderd negenennegentig. Deze Nota geeft een visie op de wijze waarop met cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen.*
2. *De gemeente heeft in het kader van de uitwerking van de Nota Belvédère het initiatief genomen een stimuleringsproject, genaamd het Belvédèreproject, op te zetten tot behoud van de cultuurhistorische waarden in het landelijke gebied van de gemeente Woerden waarbij dit behoud wordt nagestreefd door functiewijzigingen van cultuurhistorische*

gebouwen.

3. *In het bestemmingsplan voor het landelijke gebied van de gemeente Woerden is het Belvédèreproject opgenomen en wordt planologisch strijdig gebruik van cultuurhistorische bebouwing (al dan niet met herbouw, bij een slechte bouwkundige staat) met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking mogelijk gemaakt.*
4. *'s Graeuwen heeft de gemeente benaderd met het verzoek om het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw te verbouwen en te gebruiken als wooneenheid: gelegen nabij Harmelerwaard 8B te Harmelen, kadastraal bekend Harmelen, sectie K, nummer 374 groot 58 are 35 centiare verder te noemen "het object".*
5. *De door 's Graeuwen verzochte verbouw en functiewijziging van het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw is in strijd met het vigerend bestemmingsplan "Harmelerwaard", maar past binnen de afwijkingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.*
6. *De verbouw en functiewijziging dienen te leiden tot een duurzame verbetering van de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten van de omgeving of het erf. Er wordt geïnvesteerd in de verbetering van de omgeving door het restaureren van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en verbeteringen van de landschappelijke beplanting rondom het erf.*
7. *Onder de hieronder te formuleren voorwaarden is de gemeente bereid planologische medewerking te verlenen aan het verbouwen en het gebruik als wooneenheid van het in deze considerans genoemde object.*
8. *Partijen wensen de tussen hen bereikte wilsovereenstemming omtrent bovengenoemde gebruikswijziging als volgt vast te leggen.*

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Verplichtingen Gemeente

1. *De gemeente is – voor zover in overeenstemming met haar overheidstaak – bereid planologische medewerking te verlenen teneinde uitvoering van de door 's Graeuwen verzochte verbouw en gebruik als wooneenheid mogelijk te maken. De gemeente zal zich inspannen de planologische afwijkingen te verlenen ex artikel 27.1.4 van "Bestemmingsplan Harmelerwaard" juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1^o van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. De door de gemeente te verlenen planologische medewerking geschiedt onder het voorbehoud van rechten van derden.*
2. *De gemeente is uitsluitend bereid medewerking te verlenen aan het verbouwen van het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw als wooneenheid, zoals omschreven in de considerans van deze overeenkomst, in dier voege dat de planologische afwijking uitsluitend betrekking heeft op de bestaande omvang van het object. De gemeente zal geen planologische medewerking verlenen aan een functiewijziging die er toe leidt dat de bestaande bebouwde oppervlakte wordt uitgebreid.*
3. *De gemeente zal niet eerder tot vergunningverlening overgaan dan nadat deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.*

Artikel 2 Verplichtingen 's Graeuwen

1. *'s Graeuwen is verplicht het object (cultuurhistorisch waardevol bijgebouw) te gebruiken overeenkomstig de gewijzigde nieuwe functie en is verplicht de landelijke kwaliteit van de omgeving of het erf te verbeteren en hiervoor de volgende voorzieningen treffen:*

- a. De aanleg van in het landschapsbeeld passende natuur- en landschapselementen en erfbeplanting, zoals aangegeven op het **Erfinrichtingsplan Harmelerwaard 8A met werknummer 18.012, tekeningnummer BA-05 d.d. 21-02-2019**, (in het vervolg "**Inrichtingsplan**"). De commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft op resp. 16 januari 2019, 19 februari 2019 en aanvullend op 27 februari 2019 positief over de erfinrichting geoordeeld. Het Inrichtingsplan en het advies van de commissie Ruimtelijke kwaliteit worden aan deze akte gehecht.
- b. De Voortuin blijft laag zodat zicht op bebouwing maximaal is vanaf de straat. Bij de terrassen krijgen de beukenhagen een hoogte van 1,8 meter, daarachter 1 meter. Achter de terrassen komt er een zgn. 'agrarische verharding'.
- c. Voortuinen: Bij het voorstel voor de voortuinen is het onderscheid tussen hoofdwoning en zomerhuis is een beetje verloren gegaan. Daar zou iets meer hiërarchie in mogen zitten. Voor het woonhuis is een siertuin omrand door buxus is prima voorstelbaar, voor het zomerhuis mag het iets minder uitbundig, wat meer informeel.
- d. Achtererf: Het achtererf zou wat meer ontwikkeling in de breedte mogen hebben. De voorgestelde hagen maken de doorgang naar achteren teveel een soort straat waarmee het karakter van een achtererf verloren gaat. Bergingen kunnen niet verder naar achteren want dat mag niet van het bestemmingsplan.
- e. Overeenkomstig het Inrichtingsplan zorgt 's Graeuwen er voor dat het object uitsluitend wordt ontsloten via de oorspronkelijke uitrit en dat er sprake is van een gezamenlijke parkeervoorziening ten behoeve van alle woningen. Het realiseren van extra inrit is niet toegestaan.
- f. De verbouwing zoals aangegeven op het **Plan voor het verbouwen van een cultuurhistorisch bijgebouw tot wooneenheid aan Harmelerwaard 8A te Harmelen d.d. 21 februari 2019, laatst gewijzigd op 15 maart 2019 (werknummer 18.012, tekeningnummer BA-01 t/m BA-04 en de tekening Schuur met 3 bergingen d.d. 21 februari 2019)**, (in het vervolg het "**Plan**") waarover de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed op resp. 16 januari 2019, 19 februari 2019 en aanvullend 27 februari 2019 een positief advies heeft gegeven. In het mandaatoverleg is met aanvrager het volgende afgesproken:
- 1 Woonhuis: de kozijnen van de voorgevel blijven zitten, de invulling wordt vernieuwd. De bovenlichten worden/ blijven voorzien van geel glas. Renovatie-details met boven vast-glas, en onder een draai-kiep raam. Geen tussenkalf. Roeden: alle aanzichtbreedten even breed.
Voorkeur voor losse ruiten, liever niet Wiener-sprossen. Geadviseerd wordt ook nog een variant met geavanceerde schuiframen te onderzoeken.
 - 2 De straatgevel van het woonhuis wordt geconserveerd.
 - 3 De achtergevel is nu gematerialiseerd met verticale (cape-cod) zwarte beplanking, ook als aanzet naar de materialisering van de berging. Details zijn daarmee heel sober te houden.
 - 4 Schuur is uitgevoerd zonder goot, en de boeidelen zijn donker gemaakt zodat ze minder opvallen. Kozijnen krijgen ook een donkere kleurstelling. In overweging wordt gegeven om de overstekken te minimaliseren, en om te bekijken of de gootlijn nog verlaagd kan worden.

- g. Bij het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw mag niet worden bijgebouwd. Het is niet relevant of hiervoor een omgevingsvergunning vereist is. Het betreft hier een totaal bouwverbod.
 - h. 's Graeuwen dient conform het Inrichtingsplan en het Plan voor het verbouwen van een cultuurhistorisch bijgebouw tot wooneenheid aan Harmelerwaard 8A te Harmelen d.d. 21 februari 2019, laatst gewijzigd op 15 maart 2019 (werknummer 18.012, tekeningnummer BA-01 t/m BA-05 en de tekening Schuur met 3 bergingen d.d. 21 februari 2019) uit te voeren. Een en ander overeenkomstig de bij de tussen de gemeente en 's Graeuwen gesloten overeenkomst behorende beschrijving en tekeningen en binnen een tijdsperiode van maximaal vijf (5) jaar na verlening van de omgevingsvergunning doch uiterlijk op één juli tweeduizend zesentwintig (01-07-2026).
2. De in lid 1 genoemde verplichtingen zullen tevens als voorwaarden worden verbonden aan de door de gemeente nog te verlenen omgevingsvergunning inzake afwijking van het bestemmingsplan ex artikelen 27.1.4 van het "Bestemmingsplan Harmelerwaard" juncto artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 1^o van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.
 3. 's Graeuwen is gehouden de in lid 1 genoemde voorzieningen deugdelijk te onderhouden en in stand te houden. Het is 's Graeuwen niet toegestaan wijzigingen aan te brengen, al dan niet bouwkundig, in casu quo aan het object, tenzij aan voornoemde wijziging een positief advies van de commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed ten grondslag ligt, onverminderd de verplichting van 's Graeuwen tot verkrijging van de benodigde vergunningen met betrekking tot de door hem verlangde wijzigingen.
 4. Het is 's Graeuwen niet toegestaan het cultuurhistorisch waardevol bijgebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

Artikel 3 Duur, wijziging, beëindiging en ontbinding van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door beide partijen en duurt voor onbepaalde tijd.
2. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging overeenstemming heeft bereikt.
3. Partijen kunnen deze overeenkomst niet tussentijds opzeggen.
4. Indien 's Graeuwen, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, gedurende dertig (30) dagen nalatig blijft in de nakoming van één of meer van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, verbeurt 's Graeuwen zonder rechterlijke tussenkomst een onmiddellijke boete van twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) per dag, met een maximum van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te verlangen.

Artikel 4 Kwalitatieve verplichtingen

Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 2 van deze overeenkomst voor zover deze verplichting van 's Graeuwen bestaat uit een dulden of een niet doen, als een kwalitatieve verplichting rust op het object en van rechtswege overgaat op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede gebonden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. Voornoemde verplichting(en) worden in deze akte

overeenkomstig artikel 252 lid 2 Boek 6 BW als kwalitatieve verplichting(en) vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 5 Kettingbeding

1. 's Graeuwen is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, alle verplichtingen van 's Graeuwen ingevolge deze overeenkomst, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van het object – geheel of gedeeltelijk – dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het object, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om alle verplichtingen ingevolge deze overeenkomst, met inbegrip van dit artikel 5, woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Op dezelfde wijze als onder het eerste lid van dit artikel is bepaald, verbindt 's Graeuwen zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijke gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de in het eerste lid van dit artikel en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde, zulks op verbeurte van onmiddellijke boeten ten behoeve van de Gemeente van twee honderd vijftig duizend euro (€250.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 6 Kosten

Alle kosten van deze notariële akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van 's Graeuwen.

Artikel 7 Verplichtingen eigenaar naastgelegen perceel

De heer Staat en mevrouw Captain zijn eigenaar van het navolgende registergoed:

Het voorhuis met ondergrond, erf, tuin en verder aanhoren te Harmelen, kadastraal bekend Harmelen, sectie K nummer 375 , groot 9 are en 90 centiare. Op voormeld perceel bevindt zich het voorhuis van de boerderij met erf en tuin.

Staat-Captain en de gemeente zijn overeengekomen als volgt:

1. Staat-Captain zijn gehouden de hiervoor in artikel 2 omschreven, op het hiervoor genoemd perceel gedane investeringen in het erf en de tuin deugdelijk te onderhouden en in stand te houden.
2. Staat-Captain zijn verplicht en verbinden zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, alle verplichtingen van Staat-Captain ingevolge deze overeenkomst, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van het object - geheel of gedeeltelijk - dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het object, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om alle verplichtingen ingevolge deze overeenkomst woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen.
3. Op dezelfde wijze als onder het tweede lid van dit artikel is bepaald, verbinden Staat-Captain zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de in het eerste lid van dit artikel en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke

opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan. Artikel 3, 4 en 5 zijn van overeenkomstige toepassing op Staat-Captain.”

III. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN

1. Partij A.1 vestigt hierbij ten laste van registergoed 1, ten gunste van partij B, de gemeente Woerden, als rechthebbende, namens wie door de comparante sub 3 wordt aanvaard, de in de overeenkomst onder 2 omschreven verplichtingen van partij A.1, voor zover deze verplichting van partij A.1 bestaan uit een dulden of een niet doen, als een kwalitatieve verplichting, die van rechtswege overgaat op degene(n) die registergoed 1 of een deel daarvan onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede gebonden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. Voornoemde verplichting(en) worden in deze akte overeenkomstig artikel 252 lid 2 Boek 6 BW als kwalitatieve verplichting(en) vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.
2. Partij A.1 is verplicht en verbindt zich jegens partij B, de gemeente Woerden, namens wie dit door de comparante sub 3 wordt aanvaard, alle verplichtingen van partij A.1 ingevolge voormelde overeenkomst, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van het registergoed 1 – geheel of gedeeltelijk – dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het registergoed 1, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om alle verplichtingen ingevolge voormelde overeenkomst, met inbegrip van dit artikel, woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van partij B van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00), onverminderd het recht van partij B om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
Op dezelfde wijze verbindt partij A.1 zich jegens partij B, de gemeente Woerden, tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijke gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de in dit artikel opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde, zulks op verbeurte van onmiddellijke boeten ten behoeve van partij B, gemeente Woerden, van twee honderd vijftig duizend euro (€250.000,00), onverminderd het recht van partij B om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van partij B, de gemeente Woerden, het beding aan.
3. Partij A.2 vestigt hierbij ten laste van registergoed 2, ten gunste van partij B, de gemeente Woerden, als rechthebbende, namens wie door de comparante sub 3 wordt aanvaard, de in de overeenkomst onder 7 omschreven verplichtingen van partij A.2, voor zover deze verplichting van partij A.2 bestaan uit een dulden of een niet doen, als een kwalitatieve verplichting, die van rechtswege overgaat op degene(n) die registergoed 2 of een deel daarvan onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede gebonden zal/zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. Voornoemde verplichting(en) worden in deze akte overeenkomstig artikel 252 lid 2 Boek 6 BW als kwalitatieve verplichting(en) vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers.
4. Partij A.2 is verplicht en verbindt zich jegens partij B, de gemeente Woerden, namens wie dit door de comparante sub 3 wordt aanvaard, alle verplichtingen van partij A.2 ingevolge

voormelde overeenkomst, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van het registergoed 2 – geheel of gedeeltelijk – dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het registergoed 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om alle verplichtingen ingevolge voormelde overeenkomst, met inbegrip van dit artikel, woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van partij B van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00), onverminderd het recht van Partij B om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Op dezelfde wijze verbindt partij A.2 zich jegens partij B, de gemeente Woerden, tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijke gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de in dit artikel opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde, zulks op verbeurte van onmiddellijke boeten ten behoeve van partij B, gemeente Woerden, van twee honderd vijftig duizend euro (€250.000,00), onverminderd het recht van partij B om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van partij B, de gemeente Woerden, het beding aan.

IV. NADERE INLEIDING

Partij A.1 heeft samen met haar echtgenoot het registergoed 2 verkocht en geleverd aan partij A.2, ieder voor de helft, welke akte hiervoor bij “verkrijging” is vermeld.

De verkoop en levering had betrekking op het verkochte als woonhuis met inpandige berging en parkeerruimte aan de voorzijde van het pand.

Naderhand is echter gebleken dat het registergoed niet aan de overeenkomst beantwoord, omdat zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.

Zoals uit voorgaande overeenkomst met partij B is gebleken, had het registergoed 2 niet voldoende berging voor een woning en is het niet toegestaan vóór het pand te parkeren. Daarom hebben partijen A (in lijn met de overeenkomst met partij B) een overeenkomst gesloten tot rectificatie van de voormelde levering van partij A.1 samen met haar echtgenoot aan partij A.2, ieder voor de helft, te weten:

- tot ruiling en (terug)levering aan elkaar van aandelen in de registergoederen 1.d en 2.b, waardoor deze gemeenschappelijk worden;
- tot levering van registergoed 1.c door partij A.1 aan partij A.2;
- de bestemming tot mandelig perceel van de registergoederen 1.d en 2.b;
- het vaststellen van een beheersregeling met betrekking tot de mandelige percelen;
- de vestiging van alle noodzakelijke erfdiensbaarheden.

Deze overeenkomst wordt nader uitgewerkt in de onderdelen V en verder van deze akte.

V. RUILING EN LEVERING REGISTERGOEDEREN

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst tot ruiling en (terug)levering verklaarden partijen A te ruilen en:

te leveren door partij A.1 aan partij A.2, die aanvaardden, ieder voor de onverdeelde helft:

- a. ***het perceel ondergrond voor te bouwen berging gelegen achter voormeld zomerhuis te Harmelen aan de Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 412, groot circa zeventien centiare (17 ca);***

- b. **het onverdeeld één derde (1/3) aandeel in de eigendom van het perceel bestemd tot oprit en parkeerruimte gelegen tussen en achter voormelde zomerhuis en woonboerderij te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, 8A en 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 408, groot circa vier are en zeventig centiare (4 a 70 ca).**

terug te leveren door partij A.2 aan partij A.1, die aanvaardt:

- **het onverdeeld twee derde (2/3) aandeel in de eigendom van het perceel bestemd tot oprit gelegen tussen voormelde zomerhuis en woonboerderij te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, 8A en 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 406, groot circa achtenveertig centiare (48 ca).**

Deze ruiling en levering geschiedt als rectificatie van de voormelde levering van partij A.1 samen met haar echtgenoot aan partij A.2, ieder voor de helft en geschiedt mitsdien zonder toegift.

Voormelde ruiling en levering zal plaatsvinden vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan.

Voor zover een waarde moet of kan worden toegekend is deze mitsdien begrepen in de koopsom bij voormelde akte van levering. Ter zake de ruiling en levering is om die reden thans geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

VI. BESTEMMING TOT MANDELIG PERCEEL

Partijen A zijn thans tezamen gerechtigd tot de navolgende registergoederen:

de eigendom van de percelen bestemd tot oprit en parkeerruimte gelegen tussen en achter voormelde zomerhuis en woonboerderij te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, 8A en 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 408, groot circa vier are en zeventig centiare (4 a 70 ca) en nummer 406, groot circa achtenveertig centiare (48 ca);

te weten partij A.1 voor twee derde (2/3) onverdeeld aandeel en partij A.2 voor één derde (1/3) onverdeeld aandeel (tezamen, ieder voor de onverdeelde helft).

Partijen A verklaarden hierbij deze percelen te bestemmen tot mandelige terrein tot gemeenschappelijk nut van de daaraan grenzende percelen (hoofdpercelen), kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummers 405, 407, 409, 410, 411 en 412, waarbij aan ieder perceel het volgende aandeel in het mandelige terrein zal worden toegekend:

- a. **aan het perceel kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 410, het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel;**
- b. **aan het perceel kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 411, het een negende (1/9) onverdeeld aandeel;**
- c. **aan het perceel kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 409, het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel;**
- d. **aan het perceel kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 407, het een negende (1/9) onverdeeld aandeel;**
- e. **aan het perceel kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 405, het twee negende (2/9) onverdeeld aandeel;**
- f. **aan het perceel kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 412, het een negende (1/9) onverdeeld aandeel.**

REGLEMENT

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn kavel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de kavel treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van de kavel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik en toegang

Artikel 3

1. De mandelige zaak is bestemd voor de aanleg van een gezamenlijke oprit, erfverhardingen, hagen, parkeerruimte voor fietsen en parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, voor de genoemde kavels.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten. **Iedere deelgenoot heeft het recht tot het permanent gebruik van één parkeerplaats voor een motorvoertuig. De dan nog resterende parkeerplaats is bestemd tot gebruik door gasten. De parkeerruimte voor fietsen is voor algemeen gebruik.**
3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak geven.
4. Het is een deelgenoot verboden:
 - a. de oprit te (doen) gebruiken als parkeerterrein of als opslagplaats voor goederen;
 - b. op de oprit en de parkeerplaatsen zodanige werkzaamheden te (doen) verrichten, dat daardoor benzine, olie, smeermiddelen en/of dergelijke producten op of in de grond of in een eventuele riolering terecht kunnen komen;
 - c. wijzigingen van de indeling of opzet van het terrein aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten.
5. **Op de parkeerplaatsen mogen uitsluitend vervoermiddelen worden geparkeerd, die direct aan het verkeer kunnen deelnemen,** terwijl het uitdrukkelijk verboden is deze parkeerplaatsen te gebruiken voor het plaatsen van vrachtwagens, caravans, aanhangwagens, boten, wrakken en dergelijke, het opslaan van goederen, vuilnis en dergelijke, behoudens door de vergadering van deelgenoten verleende ontheffing.
6. Op de oprit zijn de wegenverkeerswetgeving en de daarbij behorende uitvoeringsbeschikking(en) en/of –regeling(en) van overeenkomstige toepassing.

7. Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van dit reglement mede verstaan diens bezoeker(s), als mede al diegenen, met hun bezoekers, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn de mandelige zaak te gebruiken.

Onderhoud

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle eigenaren onderhouden en gereinigd.
2. De kosten van nutsvoorzieningen, zoals stroomverbruik ten behoeve de gemeenschappelijke verlichting, alsmede kosten van verzekeringen met betrekking tot de mandelige zaak, komen ten laste van alle eigenaren.
3.
 - a. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze sub 1 en 2 bedoelde kosten.
 - b. Voor dat doel zullen de eigenaren verplicht zijn een door de vergadering van deelgenoten aan vast te stellen jaarlijkse bijdrage te betalen aan de gemeenschap of aan de beheerder.
 - c. De vergadering van deelgenoten kan bepalen dat de bijdrage in maandelijkse of andere termijnen moet worden voldaan.
 - d. Ieder eigenaar is verplicht de betalingen te verrichten middels een automatische incasso, waartoe het machtigingsformulier op eerste verzoek van de vergadering van deelgenoten of de beheerder door de eigenaren dient te worden ondertekend, tenzij de vergadering van deelgenoten anders besluit.

Herstel

Artikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de bouwkundige toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
4. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van de eigenaar, aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
Een handelen of nalaten, als hiervoor bedoeld, van een persoon als bedoeld in artikel 3 lid 7 wordt de desbetreffende eigenaar toegerekend.

Beheer

Artikel 6

1. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 8 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld, genomen.

2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de voorschriften bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording, jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

Vergaderingen

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak stem uit in de vergadering.
5. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezigheid of vertegenwoordigde deelgenoten.
6. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

7. a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
- b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Kettingbeding

Artikel 9

1. Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.
2. Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt diensgevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

VII. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Partijen A verklaarden hierbij te vestigen en te aanvaarden:

1. ten behoeve van de navolgende percelen als heersend erf:
 - a. ***het zomerhuis met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 410, groot circa zestien are en twintig centiare (16 a 20 ca) en nummer 411, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);***
 - b. ***het achterhuis van de woonboerderij met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 409, groot circa zesendertig are en zesenzeventig centiare (36 a 76 ca) en nummer 407, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);***

- c. het voorhuis van de woonboerderij met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 405, groot circa negen are en tweeënveertig centiare (9 a 42 ca) en nummer 412, groot circa zeventien centiare (17 ca);**

en ten laste van de voormelde mandelige percelen:

de percelen bestemd tot oprit en parkeerruimte gelegen tussen en achter voormelde zomerhuis en woonboerderij te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, 8A en 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 408, groot circa vier are en zeventig centiare (4 a 70 ca) en nummer 406, groot circa achtenveertig centiare (48 ca);

als dienend erf, tot onder meer handhaving van de toestand waarin de heersende erven en de daarop gerealiseerde en nog te realiseren opstallen zich na gereedkoming van de bouw ten opzichte van de dienende erven bevinden, meer in het bijzonder:

- a. de erfdienstbaarheid van licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde pand gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- c. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin de heersende erven na (af)bouw van de daarop gebouwde en nog te bouwen opstallen zich ten opzichte van de diende erven bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van gas, water, elektra, telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele onder- en overbouw, licht en uitzicht, een en ander onder de volgende bepalingen:
 - a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 - b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 - c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;

- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdiensbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing.
- d. de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de bij de feitelijke oplevering aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
2. over en weer ten behoeve en ten laste van de navolgende percelen als zowel heersend als dienend erf:
- a. *ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen achter Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 411, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);***
- b. *ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen achter Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 407, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);***
- c. *ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen achter Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 412, groot circa zeventien centiare (17 ca);***

en ten laste van het navolgende perceel als dienend erf:

het zomerhuis met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 410, groot circa zestien are en twintig centiare (16 a 20 ca);

de erfdiensbaarheid tot onder meer handhaving van de toestand waarin de percelen en de daarop te realiseren bergingen zich na gereedkoming van de bouw ten opzichte van elkaar bevinden, meer in het bijzonder:

- a. de erfdiensbaarheid van licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen in de oostgevel op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdiensbaarheid van overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde pand gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
- c. de erfdiensbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het bouwplan zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en

bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en onder- en overbouw, licht en uitzicht, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan; voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden.

- d. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de bij de feitelijke oplevering aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

VIII. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID EN KETTINGBEDINGEN

1. Partijen A vestigen en aanvaarden hierbij over en weer ten laste en ten gunste van:
 1. ***het zomerhuis met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8A, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 410, groot circa zestien are en twintig centiare (16 a 20 ca) en nummer 411, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);***
 2. ***het achterhuis van de woonboerderij met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8B, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 409, groot circa zesentertig are en zesenzeventig centiare (36 a 76 ca) en nummer 407, groot circa zesentwintig centiare (26 ca);***
 3. ***het voorhuis van de woonboerderij met erf, tuin en ondergrond voor te bouwen afzonderlijke berging, plaatselijk bekend te Harmelen aan de Harmelerwaard 8, kadastraal bekend gemeente Harmelen sectie K nummer 405, groot circa negen are en tweeënveertig centiare (9 a 42 ca) en nummer 412, groot circa zeventien centiare (17 ca);***

de verplichting bestaande uit een niet doen, te weten dat de bij een woning behorende berging niet afzonderlijk van de woning zal mogen worden vervreemd.

2. Partijen A zijn verplicht en verbinden zich jegens elkaar en aanvaarden, alle verplichtingen van partijen A ingevolge de sub 1 voormelde verplichting, bij elke vervreemding van een registergoed – geheel of gedeeltelijk – dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op een registergoed, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te

leggen en om alle verplichtingen ingevolge voormelde overeenkomst, met inbegrip van dit artikel, woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de beide andere eigenaren van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00), onverminderd het recht van de andere eigenaren om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Op dezelfde wijze verbinden partijen A zich jegens elkaar tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijke gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de in dit artikel opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde, zulks op verbeurte van onmiddellijke boeten ten behoeve van de beide andere eigenaren, van twee honderd vijftig duizend euro (€250.000,00), onverminderd het recht van de andere eigenaren om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de andere eigenaren het beding aan.

SLOTBEPALINGEN

Partijen kiezen ter zake van de inschrijving van deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT

Van de volmachten aan de comparante sub 1 en 3 blijkt uit twee volmachten, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

Van de toestemming van de hypotheekhouders tot voormelde ruiling en levering, het bestemmen tot mandelig perceel en het vestigen van de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, blijkt uit twee aan deze akte gehechte stukken.

SLOT VAN DE AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Harmelen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur achtenveertig minuten.

(Volgt handtekening)

Uitgegeven voor afschrift

(w.g.) J. Vonk

Ondergetekende, mr. Janine Vonk, kandidaat-notaris, als waarnemer van het vacante protocol van mr. Theo Johannes van Solkema, destijds notaris te Woerden, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) J. Vonk

Ondergetekende, mr. Janine Vonk, kandidaat-notaris, als waarnemer van het vacante protocol van mr. Theo Johannes van Solkema, destijds notaris te Woerden, verklaart dat dit afschrift

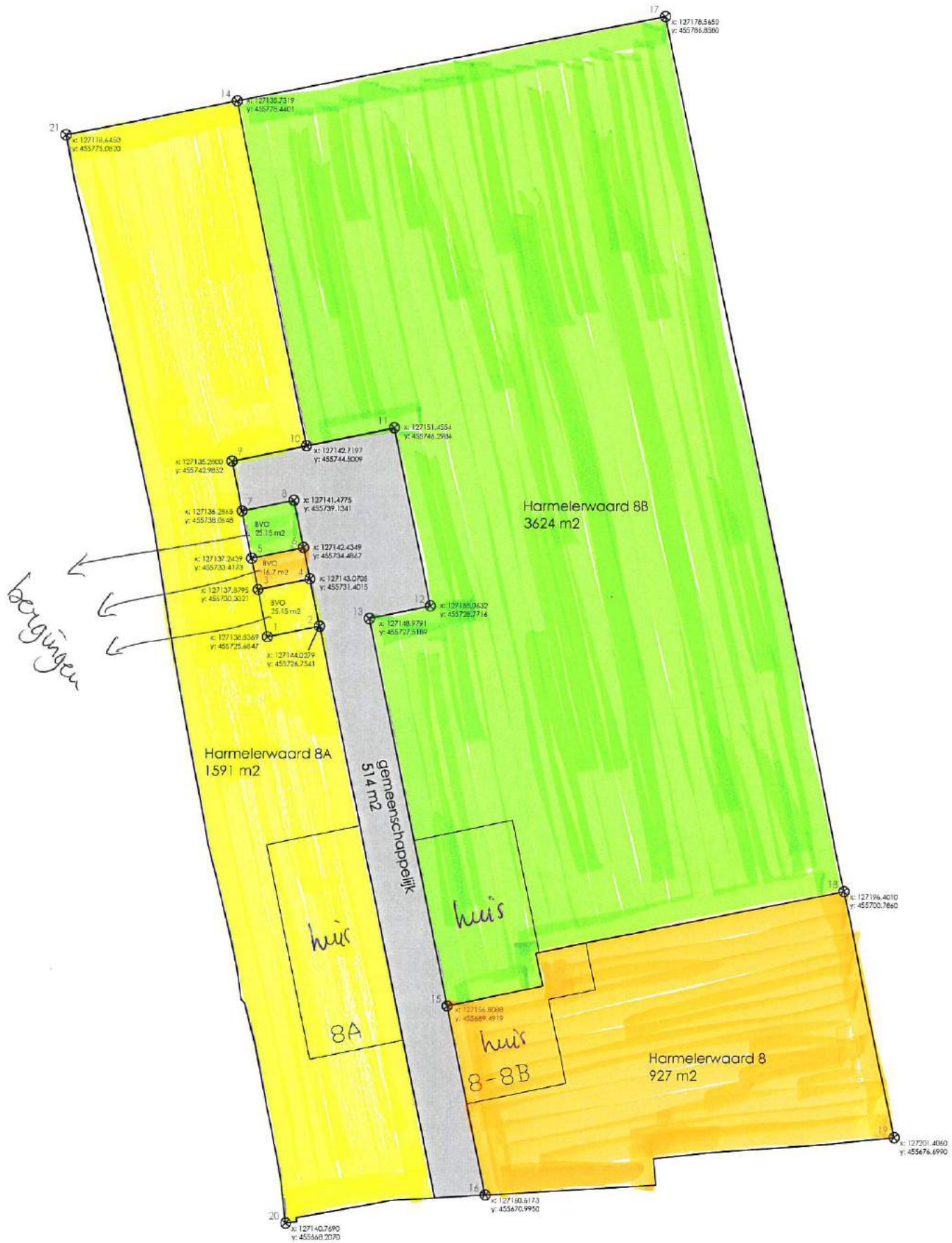
inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

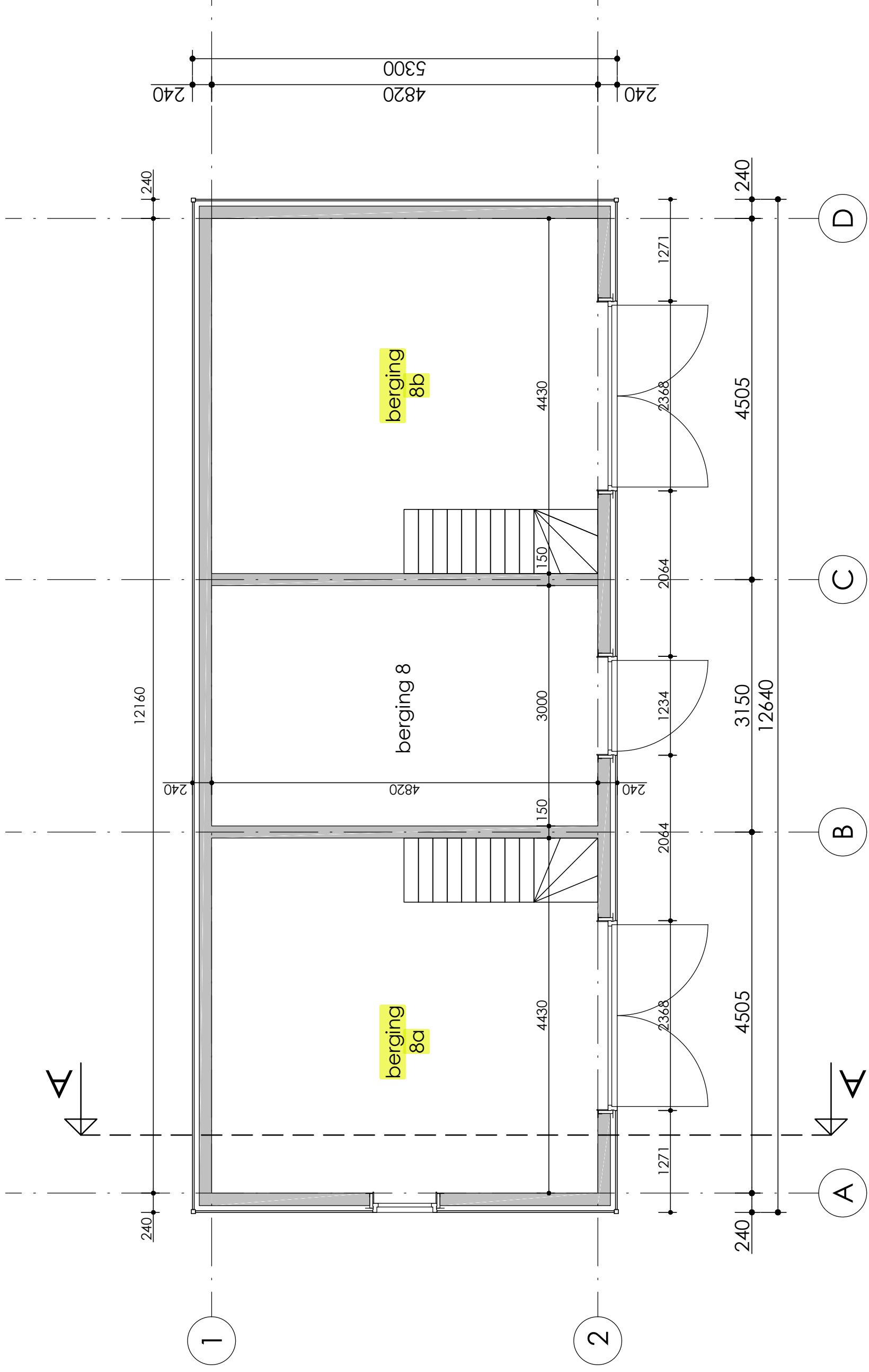
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-10-2021 om 14:27 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82391 nummer 168.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 1EE53AA81D0DDFAFAFC816E6F1525576866AF68F toebehoort aan Janine Vonk.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



Kadastrale tekening met
RD coördinaten
10-12-2019
schaal 1:250

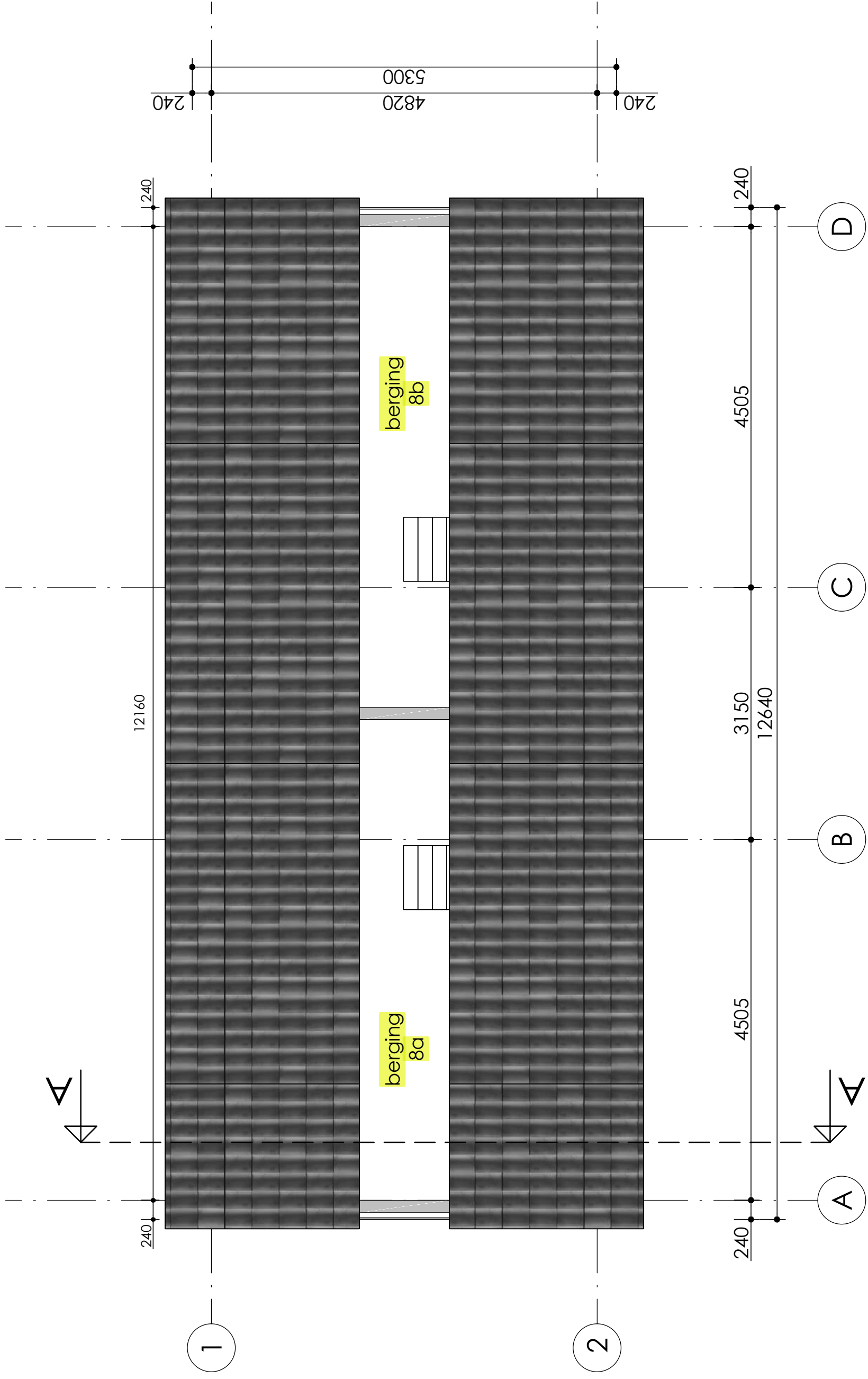


21-02-2019
 schaal 1:100

ARCHITECTENBUREAU
VAN DEN HOEVEN

Architectenbureau van den Hoeven b.v. BNA
 Dorpsstraat 135, 3481 EC Harmelen, T: +31 (0)348 444629
 info@vandenhoeven.nl, www.vandenhoeven.nl

SCHUUR
 PLATTEGROND 3X BERGING

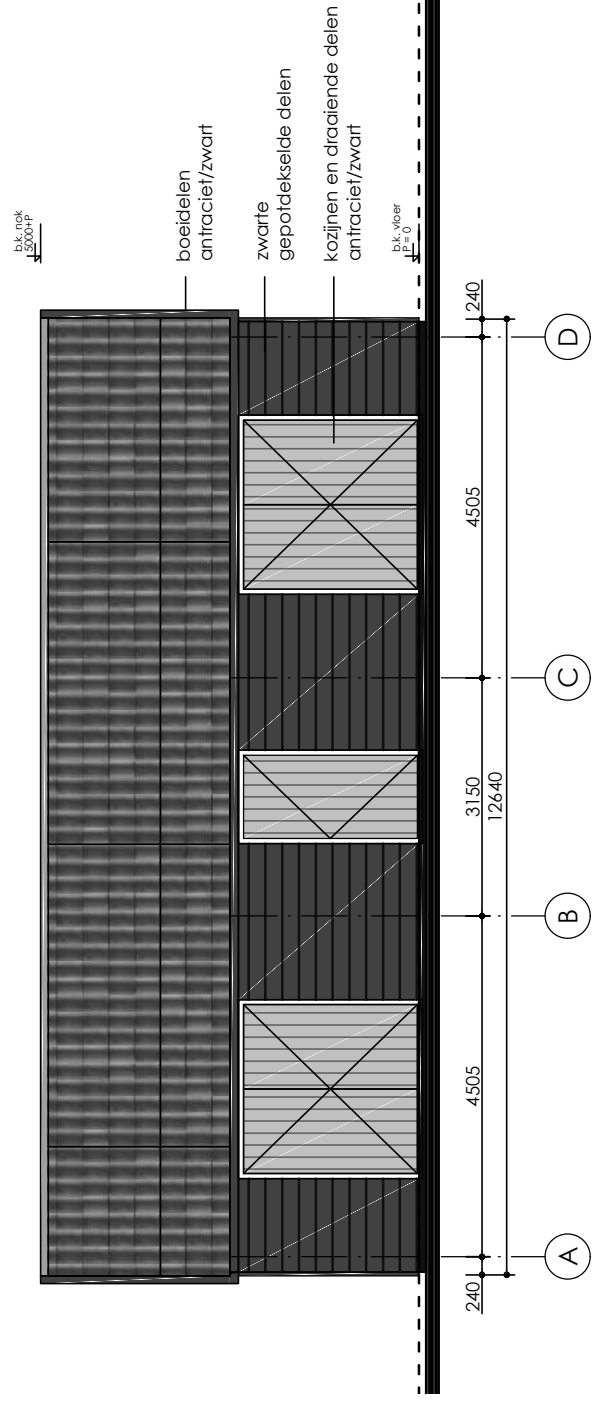


21-02-2019
 schaal 1:100

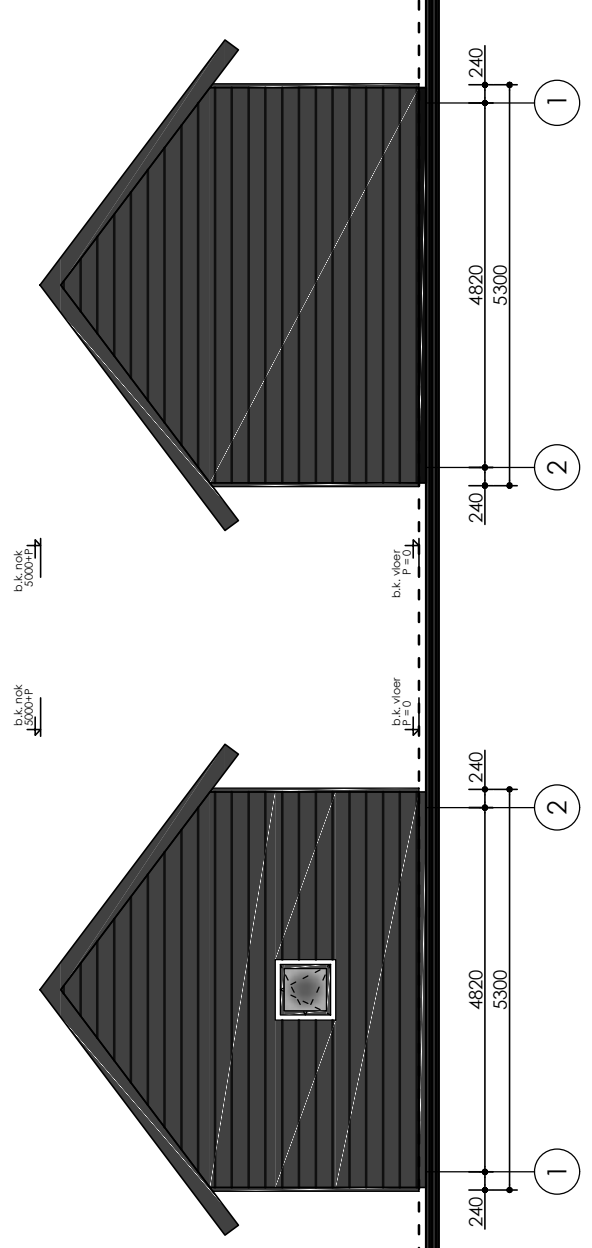
ARCHITECTENBUREAU
VAN DEN HOEVEN

Architectenbureau van den Hoeven b.v. BNA
 Dorpsstraat 135, 3481 EC Harmelen, T: +31 (0)348 444629
 info@vandenhoeven.nl, www.vandenhoeven.nl

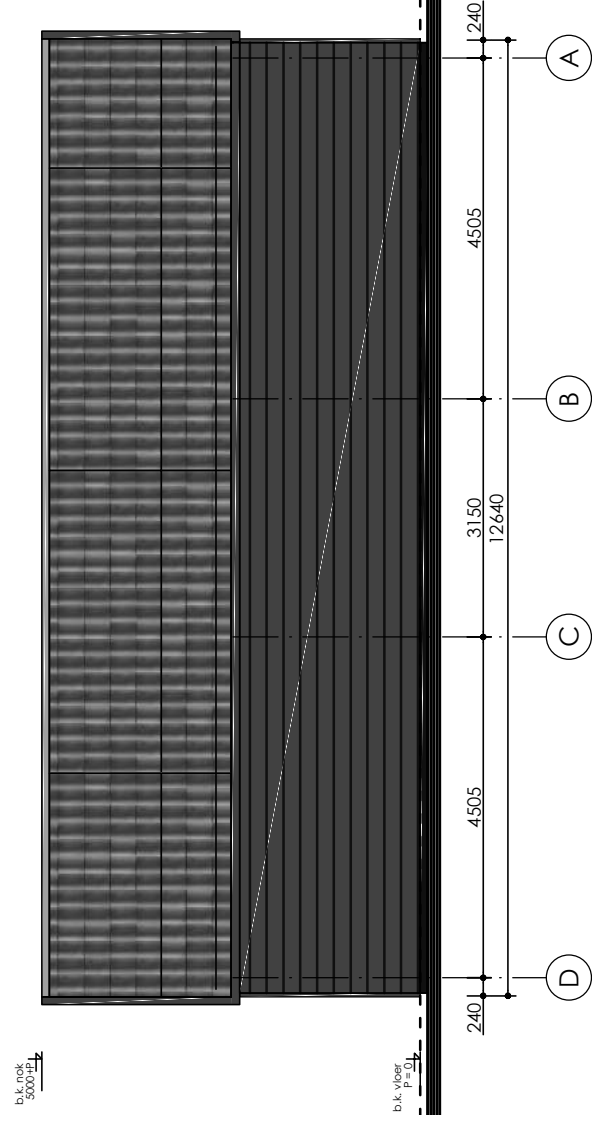
SCHUUR
 PLATTEGROND BERGVLIERING



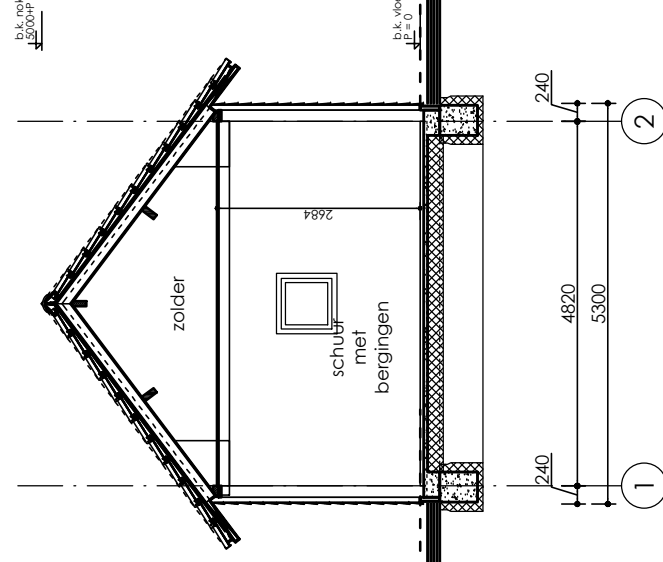
VOORGEVEL



KOPGEVELS



ACHTERGEVEL



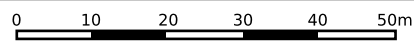
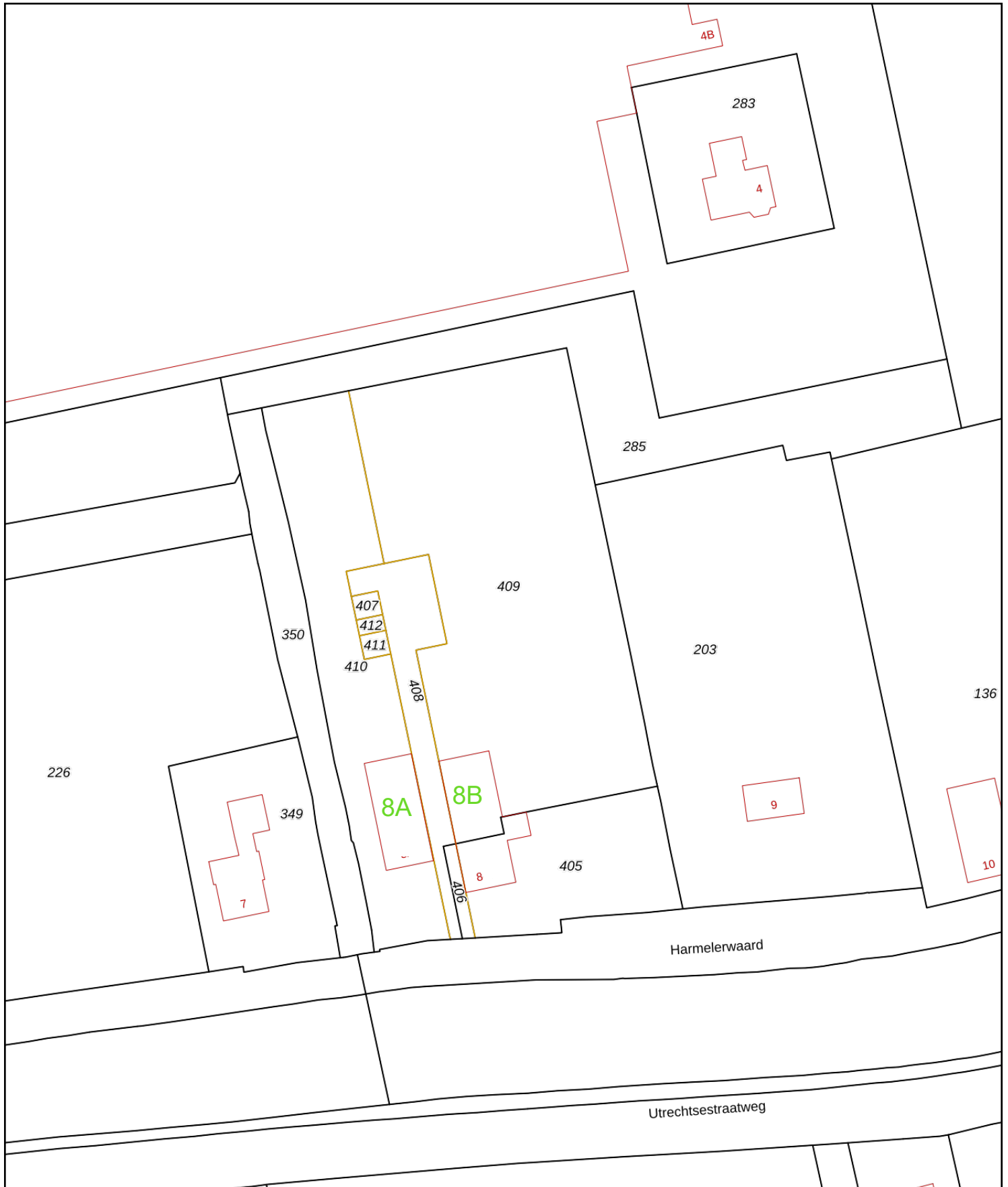
DOORSNEDE

21-02-2019
 schaal 1:100

ARCHITECTENBUREAU
VAN DEN HOEVEN

Architectenbureau van den Hoeven b.v. BNA
 Dorpsstraat 135, 3481 EC Harmelen, T: +31 (0)348 444629
 info@vandenhoeven.nl, www.vandenhoeven.nl

SCHUUR
 GEVELAANZICHTEN



12345	Deze kaart is noordgericht
25	Perceelnummer
	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

